

A társasház, lakásszövetkezet tulajdonosára, kezelőjére, közös képviselőjére, intéző bizottság elnökére vonatkozó tűzvédelmi feladatok, előírások.

1. Tűzvédelmi szabályzat / tűzvédelmi házirend.

A lakóépület kezelését végző köteles kidolgozni az épületre vonatkozó tűzvédelmi használati szabályokat, előírásokat, a lakók riasztásának, a menekülésnek a lehetséges módozatait, a felszerelt tűzvédelmi eszközök használatára vonatkozó előírásokat, valamint köteles gondoskodni ezek megismertetéséről, megtartásáról és megtartatásáról. (Tűzvédelmi szabályzat / tűzvédelmi házirend)

Az elkészített tűzvédelmi szabályzatban foglaltakat célszerűévente 1 (vagy több) alkalommal a lakókkal ismertetni. Az oktatást a közgyűléssel egy időpontban is meg lehet tartani. A lakóknak rövid kivonatot is át lehet adni, ha ennek az átvételét írásban rögzítik. Egy esetleges tüzeset esetén a felelősség kérdése egyértelműen bizonyítható, mivel a jogszabály által előírt feladatot teljesítették.

2. Az elektromos hálózat és a villámvédelmi rendszer rendszeres időközönként, 9 évente történo felülvizsgálata.

Az elektromos hálózatot és a villámvédelmi rendszert a vonatkozó jogszabály (OTSZ 39-40. §) értelmében a tűzveszélyességi osztály figyelembevételével rendszeres időközönként (lakóépületek esetében 9 évente) tűzvédelmi szempontból felül kell vizsgáltatni. A felülvizsgálatot végző, szakvizsgával rendelkező személy minősítő irattal igazolja a felülvizsgálat eredményét. A felülvizsgálat során tapasztalt hiányosságokat meg kell szüntetni, ki kell javíttatni, melyet szintén írásban igazoltatni kell a javítást végző személlyel. A tűzoltóság a minősítő iratok meglétét, a felülvizsgálat megtörténtét ellenőrzése során vizsgálja.

3. Hő- és füstelvezetési lehetőségek, azok üzemképességének biztosítása.

A tűz eseti menekülést a füst akadályozza, a látási viszonyok lecsökkennek (akár 5-10 cm-re) és fulladást okoz a füst. Emiatt nagyon fontos a lépcsőházba, közlekedőkre jutott füst elvezetése, kiszellőztetése.

A 2-4 szintes lakóépületek közlekedőin, lépcsőházaiban kézzel nyitható ablakkal biztosítható a hő- és füst elvezetése.

A középmagas és magas lakóépület kiürítési útvonalán, lépcsőházában már magasabb szinten biztosították a hő és füst elvezetésének lehetőségét.

Ez:

a. általában a legfelső szinten beépített ablak segítségével történik, és/vagy

b. szintenként, a folyosók, lépcsőház kézzel nyitható ablakain biztosítható.

A legfelső szinti füstelvezető ablak nyitása történhet mechanikus (acél huzal segítségével) valamint elektromos módon (nyomógomb segítségével rúgós erőtárolóval ellátott ablakot egy elektromágnes nyitja).

A füstelvezető ablak nyitását középmagas lakóépületben az alsó és a legfelső szintről, míg magas épület esetében valamennyi szintről kell biztosítani.

Nagyon sok esetben előfordul, hogy az acél huzal mivel nem használják, nem ellenőrzik, berozsdásodik, a mechanikák elpiszkolódnak, megszorulnak, így a rendszer nem működik, az elektromos rendszernél pedig a nyomógombot, a nyitó elektromágneket egyszerűen leszerelik. Sok épületben tapasztalható, hogy a füstelvezető ablakot egyszerűen becsavarozták, hogy ki ne nyíljon huzat esetén.

A füstelvezető ablakok nyitásának biztosítása nagyon fontos, mivel egy adott tűz esetén a lépcsőházból a füst a kürtőhatás következtében ezzel a módszerrel viszonylag gyorsan eltávolítható, így az épület biztonságos elhagyása biztosítható.

A füstelvezető rendszert is rendszeres időközönként, minden évben felül kell vizsgáltatni, gyakorlati próbáját pedig érdemes sűrűbben, akár 2-3-6 havonta próbálni, tesztelni.

4. Fali tűzcsap hálózat (nedves, vagy száraz)

Középmagas lakóépületekben jellemzően száraz felszálló vezeték került kiépítésre, mely a tűzoltói beavatkozás idejét csökkenti le. A száraz vezetékben nincs víz, tehát a lakók által nem használható. Használni csak a kivonuló tűzoltó egység tudja, a rendszer működtetéséhez szükség van a tűzoltó gépjárműre. Az utcára nyíló csatlakozó csonkon keresztül kell megtáplálni vízzel a tűzoltó gépjárműről, így kerül nyomás alá a rendszer, majd az adott szinten – a tűzoltók által hozott - tömlő segítségével történhet a tűzoltói beavatkozás.

Elsődleges jelentősége abban van, hogy tűz esetén nem kell kiépíteni és felhúzni a tömlőket egészen a tűzeset szintjéig, hanem az utcáról tűzoltó autóval megtáplált felszálló vezeték az adott emeleten lévő leágazásra csatlakoztatva a tömlőt, elvégezhető a beavatkozás.

A száraz vezeték használatához szükséges, hogy:

- szerelvényei (tűzcsap elzáró csonk) minden szinten meglegyenek (sajnos mostanság egyre több a lelopott szerelvény, melynek pótlása igen költséges)
- a felszálló vezetéket 5 évente nyomáspróbáztatni kell, (üzembiztonságának, tömítettségének ellenőrzése céljából)
- a zárószerelvények (tűzcsapok) minden szinten elzárt állapotban legyenek (nem hiányozhatnak a zárókupakok sem). Ha a vízzel megtáplált, nyomás (8 bar) alá helyezett vezetékből az elöregedett tömítéseken, nyitott csapokon keresztül ömlik a víz, a tűz okozta kárnál lehet, hogy a vízkár lényegesen nagyobb lesz. (A felszálló vezetékek használatát a kivonuló tűzoltóegység nagy körültekintéssel végzi, használat előtt minden szint tűzcsapjának elzártságát ellenőrzi), így nem kell tartani attól tartani, hogy lakások áznak el a beavatkozás közben.

Egyes középmagas, valamint a magas épületekben nyomás alatti, nedves fali tűzcsap hálózat került kiépítésre, mellyel bármelyik lakó – szükség esetén – megkezdheti a tűz oltását. (A lakóépület magasságától, illetve a vízmű nyomásviszonyaitól függően az oltóvíz hálózat tartalmazhat egy nyomásfokozó szivattyút is.) A víznyomás ellenőrzésére a legfelső szinten a vízvezetékben nyomásmérő műszer került beépítésre, amelyen a víznyomás ellenőrizhető.

A nedves fali tűzcsap hálózat üzemeltetéséhez, megfelelő állapotban tartásához szükséges, hogy:

- szerelvényei (tűzcsap elzáró csonk, tömlős sugárcső) minden szinten meglegyenek (sajnos mostanság egyre több a lelopott szerelvény (tömlő és sugárcső), melynek pótlása igen költséges)
- a fali tűzcsap hálózatot fél évente felül kell vizsgáltatni szakvizsgálóval rendelkező személlyel, (üzembiztonságának ellenőrzése céljából)
- A fali tűzcsap szekrényekben található tömlők nyomáspróbáját 5 évenként el kell végeztetni. A nyomáspróba idejét a tömlőre festik, a tömlő végeitől 2 méteren belül.

5. Kiürítési lehetőségek biztosítása.

Középmagas, illetve magas, több lépcsőházzal rendelkező épületben a lépcsőházak között a legfelső szinten, vagy a tetőn járható, megvilágított kapcsolat van kialakítva. Ezek az átjárási lehetőségek általában a tetőtéri tárolóknál, a legfelső szinten, vagy a tetőfelépítményen

kerültek kialakításra. Célja, hogy az épületből, a lépcsőházból ne csak a földszinten, hanem a legfelső szinten is el lehessen távozni, menekülni.

A probléma akkor kezdődik, amikor az épület kezelője vagyonvédelmi (a szomszédos épületből ne jöjjenek át idegenek) indokok miatt ezt az átjárót lezárja. A lezárás alapvetően nem probléma, ha pl. a zárhoz minden lakó rendelkezik kulccsal (a zár megegyezik a bejárati ajtóval), vagy a zár mellett üvegszekrényben kerül elhelyezésre a nyitó kulcs. Azonban abban az esetben ha a lakók nem rendelkeznek kulccsal, a biztonságos kiürítés feltételei nem biztosítottak.

Magas épületben meghatározott esetekben füstmentes lépcsőház kerül kialakításra. A füstmentes lépcsőházra nyíló ajtók automatikus csukó szerkezettel vannak ellátva, amelyeknek a működőképességét vizsgálni kell. A szerkezet eltulajdonítása, meghibásodása esetén szükséges azt pótolni, javítani.

6. Biztonsági és/vagy irányfény világítás üzemképességének biztosítása. Magas épületek, illetve a zárt- és középfolysós középmagas épületek kiürítési útvonalain biztonsági világítást és/vagy irányfényeket létesítettek. Ezek a fények áramszünet, illetve egy tűzeset közbeni feszültségmentesítés esetén bizonyos ideig (fél-egy óra) működnek akkumulátorról, biztosítva a közlekedők megvilágítását, az épület biztonságos elhagyását.

Az épület kezelőjének, gondnokának kell biztosítani – pl. szakember, villanszerelő bevonásával – a biztonsági, illetve irányfény világítás üzemképességét. A 9 évenkénti felülvizsgálat mellett érdemes rendszeres időközönként (2-3-6 havonta) kipróbálni, a villany égőket leellenorizni.

7. A lakóépületek kezelőinek feladata továbbá a lakók tevékenységének folyamatos figyelemmel kísérése, és esetleges jogszabálysértés (lépcsőházban éghető anyag, motorkerékpár, éghető folyadék tárolás, stb.) esetén figyelmeztetése.

A lakóépületek legnagyobb problémája az, hogy a lakáshoz tartozó tároló - ha van - túlságosan kicsi, és nem biztonságos, mivel ezt a legegyszerűbb feltörni. A sporteszközök (kerékpár, szánkó, stb.), a kiöregedett, de még használható berendezési tárgyak (ágy, szekrény, bútorok, stb.), újságok, ruhák, és minden más éghető anyag elhelyezése a közös használatú terekben a legveszélyesebb. Ennek szabályszerű módjáról később lesz szó.

8. Kézi tűzoltó készülék(ek) A liftgépházban, valamint az elektromos főelosztó helyiségben kézi tűzoltó készüléket kell készenlétben tartani. A liftgépházban található elektromos berendezések, vezérlő elektronikák miatt ajánlatos gázzal oltó berendezést elhelyezni, az elektromos főkapcsoló helyiségben pedig lehet porral oltó készülék is. A tűzoltó készüléket, amennyiben az a régi, MSZ 1040 szerint készült, fél évenként kell felülvizsgáltatni, ha az új MSZ EN 3 szerint, akkor elegendő évente felülvizsgáltatni, viszont negyedévente szemrevételezéssel kell ellenőrizni, és ezt nyilvántartásban kell dokumentálni.